

**Cour d'appel du Québec**

Référence : Triwin Establishment c. United Development (1966) Corp. [1983] RDJ 320

TRIWIN ESTABLISHMENT  
 APPELANTE - Requérante  
 c.  
 UNITED DEVELOPMENT (1966) CORP.  
 et autres  
 INTIMÉS  
 et  
 CHAIT, SALOMON, GELBER, REIS,  
 BRONSTEIN, LITVACK, ECHENBERG ET  
 LIPPER  
 MIS EN CAUSE

COUR D'APPEL DU QUÉBEC

n° 500-09-000723-809

Montréal, le 3 juin 1983

Présents : Les juges Turgeon, Kaufman et  
 McCarthy

**Résumé de la Revue de droit judiciaire***EFFET RÉTROACTIF DES JUGEMENTS**DROIT AUX INTÉRÊTS D'UNE SOMME PLACÉE EN FIDUCIE PENDANT UNE INSTANCE*

*Action déclaratoire — Contrat avec clause pénale — Montant d'argent déposé en fiducie pendant une instance — Propriété des intérêts alors accrus — Effet rétroactif des jugements.*

C.P. art. 453.

**DOCTRINE CITÉE**

— Migneault, P.B., *Le droit civil canadien*, Tome 6, Montréal, C. Théoret, 1902, p. 275.  
 — Glasson, E., et Tissier, A., *Traité de procédure civile*, Tome 3, 3<sup>e</sup> éd., Paris, Sirey, 1929, n° 769, p. 89.

**LES FAITS**

A la suite d'un différend entre les parties concernant une contre-offre d'achat acceptée portant sur un immeuble, les intimés ont intenté une action en annulation de leur contre-offre et réclamé, à titre de dommages, une somme d'argent que l'appelante avait remise au courtier lors du dépôt de son offre initiale. Durant l'instance, les parties avaient convenu de placer ce montant en fiducie, entre les mains de leurs procureurs respectifs. Le jugement final ayant accueilli l'action des intimés, l'appelante autorisa son

procureur à leur verser le capital de cette somme d'argent, mais exigea que lui soient remis les intérêts accrus depuis l'entente.

Vu le désaccord à ce sujet, l'appelante présenta une requête pour jugement déclaratoire afin que soit déterminée la propriété de ces intérêts. La Cour supérieure ayant déclaré que les intimés en étaient propriétaires, l'appelante interjeta appel de ce jugement.

### ***LES MOTIFS***

Les jugements sont généralement déclaratifs de droits préexistants et non pas attributifs de droits nouveaux.

La clause pénale ayant pris effet dès que l'appelante fut en défaut relativement à la contre-offre d'achat, soit avant l'instance, c'est à partir de ce moment que les intimés devenaient propriétaires de la somme d'argent et, conséquemment, des intérêts accrus.

### ***LA DÉCISION***

L'appel est rejeté, avec dépens;

L'intérêt accru ainsi que l'intérêt à accroître jusqu'au paiement sont déclarés appartenir aux intimés.

### **Jugement**

### ***OPINION DU JUGE TURGEON***

[1] L'appelante se pourvoit à l'encontre d'un jugement de la Cour supérieure, district de Montréal, prononcé le 28 mai 1980, sur sa requête pour jugement déclaratoire. Ce jugement a déclaré appartenir aux intimés l'intérêt d'environ 40 581,62\$ accru sur la somme de 100 000 \$ déposée entre les mains des procureurs des parties.

[2] A la suite d'un différend entre les parties au présent litige, relativement à un défaut de se conformer à leurs obligations respectives en vertu d'une contre-offre d'achat acceptée portant sur une propriété immobilière, la question fut tranchée par les tribunaux. Par jugement rendu le 11 octobre 1977, l'un des juges de la Cour supérieure accueillait l'action en annulation de la contre-offre acceptée par les présents intimés et

déclarait que la somme de 100 000 \$, laquelle avait été déposée chez le courtier lors de l'offre d'achat initiale faite par l'appelante, appartenait aux présents intimés, le non respect des obligations ayant été attribué à l'appelante.

[3] Notre Cour a confirmé cette décision de la Cour supérieure par jugement rendu le 15 février 1980 et la Cour Suprême du Canada refusa la permission d'appeler.

[4] Pour se conformer au jugement, l'appelante autorisa son procureur à payer ladite somme de 100 000 \$ aux présents intimés. Le procureur de l'appelante avait en sa possession ce montant, conjointement avec les procureurs des intimés, depuis le 23 avril 1976, à la suite d'une entente entre les procureurs de parties (d.c. p. 52). Cette entente avait pour but de faire fructifier le montant de 100 000 \$, jusqu'à la conclusion du litige. L'appelante exigea que tous les intérêts perçus à même le montant investi en certificats de dépôt, aux noms des procureurs des parties, lui soient remis. Elle entreprit une requête pour jugement déclaratoire devant la Cour supérieure du district de Montréal. Un jugement fut rendu le 28 mai 1980, déclarant que les intérêts accrus sur cette somme de 100 000\$ appartenaient aux présents intimés. C'est appel de ce jugement qui nous est soumis.

[5] Il avait été convenu entre les procureurs des parties au dossier, au cours du mois de juin 1976, que celui qui gagnerait la cause aurait droit au capital et aux intérêts accumulés (d.c. p. 73). Il est logique de présumer qu'une entente est intervenue entre les parties au sujet des intérêts et que les procureurs des intimés ne se sont pas donnés tout ce trouble pour l'avantage exclusif de l'appelante.

[6] L'appelante désavoua son procureur en lui reprochant d'avoir consenti l'entente ci-dessus pour le paiement des intérêts. Cependant, il y eut subséquemment

désistement de cette requête en désaveu en date du 28 mai 1980 et acte de ce désistement fut donné par la Cour.

[7] Le dispositif du jugement de la Cour supérieure du 11 octobre 1977, maintenant l'action des présents intimés se lit comme suit :

« For these reasons, the Court :

Maintains the present action, and

Declares the accepted counter-offer null and void;

Declares the deposit in the amount of \$100,000.00 forfeited to plaintiffs as liquidated damages;

Orders the mises-en-cause to remit the said sum held by one or both of them to plaintiffs.

The whole, with costs against the defendant. »

[8] La clause pénale contenue au contrat qui est à la base du jugement ci-dessus se lisait comme suit :

« Should this Counter Offer be accepted within the aforementioned delay and in the manner above prescribed and then should the Purchaser fail to sign and execute the required Deed of Sale and Deed of Lease within the delay stipulated therefor, entirely through the fault of the Purchaser, then this Counter Offer and its acceptance will thereupon become null and void without further notice or putting in default and the Purchaser's deposit aforementioned will be forfeited to the Vendor as liquidated damages, the whole without further recourse to the one Party against the other. (D.C., page 31). »

[9] Le jugement dont le dispositif est reproduit ci-dessus a décidé que la faute avait été commise par l'appelante. Or, cette faute est intervenue avant l'introduction du recours, soit en mars 1976. Cette clause pénale a pris effet dès le défaut de l'appelante.

[10] Je suis d'opinion que le jugement dont appel est bien fondé pour les motifs exprimés verbalement par le premier juge lors de sa discussion avec les procureurs des parties.

[11] Je me contenterai d'ajouter que les jugements sont généralement déclaratifs de droits préexistants et non pas attributifs de droits nouveaux.

[12] Mignault<sup>1</sup>, Tome 6, page 275, écrit ce qui suit à ce sujet :

« Le principe de rétroactivité est, en effet, commun à tous les jugements; mais, par exception, ce principe n'eût pas été applicable au jugement de séparation de biens si la loi ne l'eût pas dit expressément.

En effet, si les jugements sont rétroactifs, c'est, d'une part, parce qu'ils sont, non pas attributifs de droits nouveaux, mais simplement déclaratifs de droits préexistants, et que, d'autre part, le demandeur qui triomphe ne doit pas souffrir de l'injuste résistance du défendeur : l'équité veut qu'il obtienne par le jugement tout ce qu'il eût obtenu si le jugement eût été rendu le jour même de la demande. »

[13] Glasson et Tissier<sup>2</sup>, expliquent ce que l'on doit entendre par la rétroactivité des jugements :

« Il n'y a pas en principe d'effet rétroactif des jugements au jour de la demande. Pour soutenir que le jugement qui accueille une demande produit en général ses effets au jour de l'acte initial de demande en justice, on s'est placé à un autre point de vue. On dit que le juge doit réaliser le droit comme s'il avait pu statuer dès le jour de la demande, que le demandeur qui triomphe ne doit pas souffrir de la résistance injuste du défendeur, qu'il doit obtenir une situation aussi favorable que si le défendeur avait accédé à la demande. Il s'agit ici d'un autre point de vue. Ce n'est plus l'effet déclaratif qu'on invoque en lui attachant la rétroactivité; car les considérations invoquées ici sont aussi vraies pour les jugements constitutifs d'une situation nouvelle.

La vérité est que la loi tient compte de ces considérations très justes en attachant à la demande certains effets quant à l'interruption de la prescription, aux fruits, aux intérêts, ou en admettant que le juge doit, pour apprécier le mérite d'une demande, considérer le montant où elle a été engagée et statuer comme il

<sup>1</sup> P.B. Mignault, *Le droit civil canadien*, Tome 6, Montréal, C. Théoret, 1902.

<sup>2</sup> E. Glasson et A. Tissier, *Traité de procédure civile*, Tome 3, 3<sup>e</sup> éd., Paris, Sirey, 1929, n° 769, p. 89.

l'aurait fait s'il avait pu faire justice immédiate. Mais cela n'est pas la rétroactivité du jugement; il s'agit d'avantages attachés à la demande en justice... »

[14] Je conclus de ces deux citations que les intérêts, qui sont un accessoire du principal, appartiennent aux intimés.

[15] Par ces motifs, je rejeterais le présent appel et je déclarerais que l'intérêt à accru sur la somme de 100 000 \$ ainsi que l'intérêt à accroître jusqu'au paiement, appartiennent aux intimés. Le tout avec dépens contre l'appelante.

**MM. les juges Kaufman et McCarthy** partagent l'opinion exprimée par monsieur le juge Turgeon.

*M<sup>e</sup> Léo Di Battista, pour l'appelante.  
Chait, Salomon et associés, pour les intimés.*